

2006.11.10
2006.11.10
2006.11.10

深圳市人民政府办公厅文件

深府办〔2006〕189号

关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

自2006年4月全市开展社区配套和公共服务用房清理移交工作以来，经过各方面的共同努力，目前该项工作已取得明显成效，共清理出涉及社区配套和公共服务用房项目的土地出让合同、补充协议及规范性文件共3170个。其中特区内（含罗湖、福田、盐田、南山）1630个，宝安、龙岗两区1540个。按移交项目名称分类有40多类。

目前，全市社区配套和公共服务用房的移交工作正在进行之中。全市无偿移交的居委会、学校、幼儿园等项目的移交工作已取得显著进展。下一阶段除继续做好无偿移交配套用房的

移交工作外，将重点做好有偿移交配套用房的清理移交工作。

根据市委、市政府关于加强基层基础建设的有关要求，经研究，除供电、邮政、消防、交通等配套设施及用房需由相关部门接收使用外，其余配套设施及用房全部向各区政府移交。现就有关具体工作安排通知如下：

一、为加强领导，罗湖、福田、盐田、南山四区（宝安、龙岗两区已成立）应于2006年11月20日前，参照市清理移交工作领导小组及办公室的模式，成立区社区配套和公共服务用房清理移交工作领导小组及办公室，由主管副区长担任领导小组组长。领导小组及办公室名单于11月20日前报市清理移交办（市清理移交办联系电话：83207890、83201138）。

区清理移交办公室的主要职责：

（一）负责接收国土房产部门移送过来的社区配套和公共服务用房的清理移交资料。

（二）根据清理移交资料中配套用房项目的用途送交各接收单位（见附件1）。

（三）协助接收方和移交方确定有偿移交用房的价格。

（四）协助接收方有偿接收所需的款项申请。

（五）协助接收方和移交方签订移交协议书并到国土房产部门备案。

（六）协助解决清理移交工作中出现的其他问题。

（七）对不配合清理移交工作的开发单位，通知各职能部

门依法处理，或报告市清理移交办。

(八)督促工作进度，监督工作质量，组织检查验收。

二、各区政府指定一家公共物业管理单位(需是常设机构)，负责接收本区除明确接收单位以外的社区配套和公共服务用房，并做好产权登记及日常管理工作，确保移交项目作为社区配套的服务功能；对于有偿移交的项目，负责向区财政部门申请拨款按成本价购买。

三、市、区的相关职能部门，应按照市政府办公厅《关于印发深圳市社区配套和公共服务用房清理移交工作方案的通知》(深府办〔2006〕79号)规定的职责分工，对各区清理移交工作给予支持和配合。

四、有偿移交中的成本价计算方式见附件2。

五、有偿移交项目的移交程序：~~✕~~

(一)由移交方和接收方共同出具申请计算成本价的书面报告。

(二)由区建设局的工程造价管理部门参照市里的成本价计算方式，计算出每平方米价格及总价，并出具书面意见。

(三)按照规定由接收方和移交方共同签订移交协议书。

(四)由接收方根据书面意见明确的总价向区财政部门申请拨款支付。接收方在接收到配套用房实物后60天内必须向移交方付清款项。

(五)移交方和接收方完成房产实物移交和成本价支付后，

由双方共同向国土房产部门申请产权登记。

六、时间安排：

(一) 2006 年 11 月 20 日前，罗湖、福田、盐田、南山四个区成立区清理移交工作领导小组及办公室。

(二) 11 月 20 日至 11 月 25 日，市国土房产管理部门将清理移交项目清单向各区清理移交办移送。

(三) 11 月 25 日至 2007 年 1 月 20 日各区开展清理移交工作。具体工作流程可参考宝安区公共物业管理局的移交工作流程图(见附件 3)。

(四) 2007 年 1 月下旬进行检查验收。

- 附件：1. 社区配套和公共服务用房接收单位对照表
2. 关于社区配套和公共服务用房有偿移交成本价的
计算方式
3. 宝安区公共物业管理局社区公配套设施实物移交工作流程图



二〇〇六年十月二十一日

附件 1

社区配套和公共服务用房接收单位对照表

序号	原合同中名称	接收单位
1	居委会	各所属街道办事处
2	街道办事处	
3	电影院	
4	青少年活动中心	
5	文化活动站	
6	中学	各区教育局
7	小学	
8	绿地	市、区城管局
9	道路	
10	广场	
11	市政用地	
12	公园	
13	公厕	
14	垃圾站	各区卫生局
15	卫生所	
16	卫生站	
17	门诊部	
18	社区健康服务中心	各区工商分局
19	工商所	
20	派出所	各区公安分局
21	消防中队	市消防局
22	配电所	市供电局
23	公交车场	市交通局
24	邮电所	市邮政局
25	商铺, 储蓄所, 新华书店等 其他配套用房	各区指定的公共物业管理 管理部门

- 注: 1. 有公共物业管理局的区, 接收单位可以为一个部门。
 2. 区政府认为有必要并具备条件的, 也可以指定一家公共物业管理部門为该
 区全部配套用房的接收单位。
 3. 个别特殊情况可具体商定。

附件 2

关于社区配套和公共服务用房有偿移交成本价的计算方式

根据市政府办公厅《关于印发深圳市社区配套和公共服务用房清理移交工作方案的通知》(深府办〔2006〕79号)规定的关于“移交实物的成本价,应本着处理遗留问题宜粗不宜细的原则,按工程造价管理站公布的竣工当年信息价和造价指标确定成本价指导方案,审计部门对该方案的执行情况进行审核”的原则,社区配套和公共服务用房有偿移交成本价,采用建设工程造价管理部门根据不同地域(特区内、特区外),不同建筑结构形式、分取合适的时间段,抽样取点测算出每平方米建安造价,再在每平方米建安造价的基准上,按一定比例计算地下工程建安造价并确定一定的比例计算前期费用的方式计算。

一、计算公式为:成本价 = $\frac{\text{平均地上工程建安造价} + \text{地下工程建安造价} + \text{前期费用}}{3}$;

计算说明:

(一) 平均地上工程建安造价:即建筑物标高正负零以上部分的工程造价的均值,由建设工程造价管理部门按不同地域、不同时段、不同建筑结构的信息价等来测算;

(二) 地下工程建安造价: 高层建筑按地上建安造价的 30%

计算；多层建筑按地上建安造价的 10% 计算；

(三) 前期费用：包括设计费、监理费、管理费等其他费用，多层高层均按建安造价的 20% 计算。

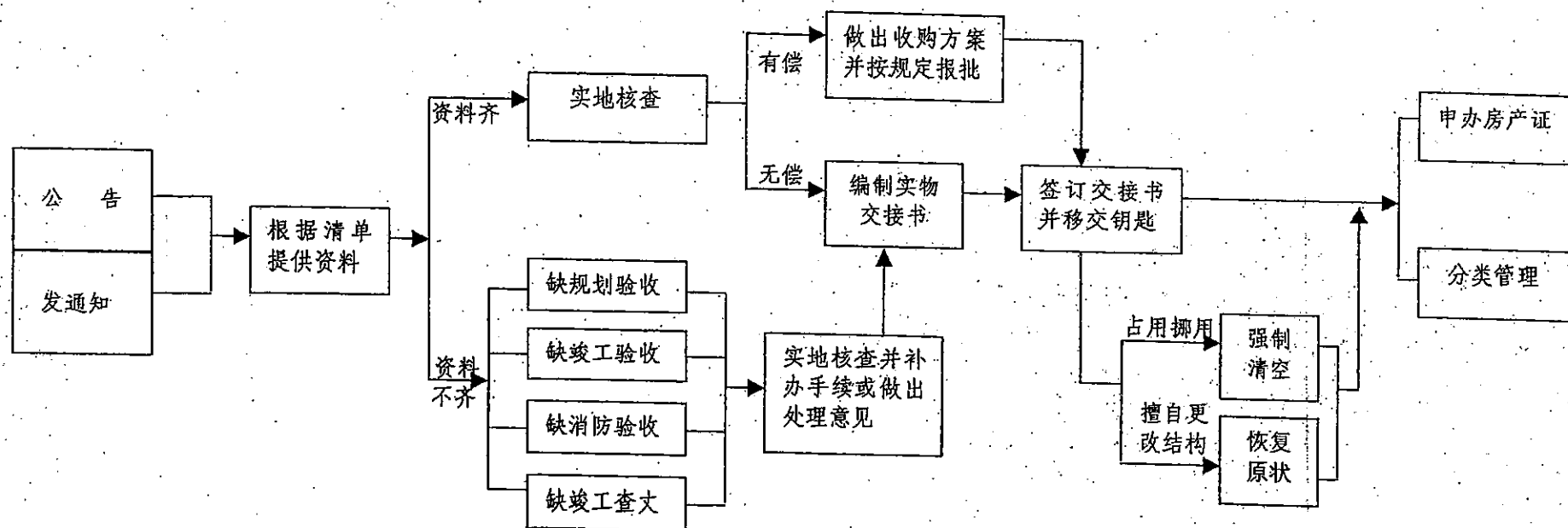
二、多层建筑成本价 = (平均地上工程建安造价 $A + A \times 10\%$) $\times (1 + 20\%)$;

三、高层建筑成本价 = (平均地上工程建安造价 $A + A \times 30\%$) $\times (1 + 20\%)$ 。

该计算方式适用于 1988 年至 2004 年 12 月底以前签订土地出让合同和补充协议中以成本价移交的社区配套和公共服务用房；对于 2004 年底之后签订的土地合同和补充协议中以成本价的移交的项目，建议以竣工当年的三算单确定移交成本价价格。在此之前已经按成本价移交过的上述用房不再重新计算。

此项工作由各区负责，安排其所属的建设工程造价管理部门做好计算工作。

宝安区公共物业管理局 社区公配设施实物移交工作流程图



主题词：城乡建设 房地产 清理△ 通知

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，
市纪委办公厅，市中级人民法院，市检察院。

深圳市人民政府办公厅

2006 年 11 月 7 日印发

(印 60 份)